



云南城投置业股份有限公司

2022 年第三次临时股东大会

会议资料

2022 年 4 月

云南城投置业股份有限公司

2022年第三次临时股东大会现场会议表决办法说明

为维护投资者的合法权益，确保股东在云南城投置业股份有限公司（下称“公司”）2022年第三次临时股东大会会议期间合法行使表决权，依据《公司法》和《公司章程》的有关规定，特制订本次股东大会表决办法。

一、本次股东大会审议的议案如下：

- 1、《关于变更公司注册地址的议案》
- 2、《关于公司2022年投资事项的议案》
- 3、《关于公司进行债务抵偿暨关联交易的议案》

二、会议采用记名投票方式表决，股东（代理人）在会议表决时，以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股拥有一票表决权。

三、表决时，设监票人一名，计票人二名，并由律师现场见证。

监票人的职责：对投票和计票过程进行监督。

计票人负责以下工作：

1、核实参加投票的股东代表人数以及所代表的股份数；股东在表决票下方的“同意”、“反对”和“弃权”中任选一项，选择方式应以在所选项对应的空格中打“√”为准，不符合此规定的表决均视为弃权；

2、回收表决票，检查每张表决票是否符合要求，清点回收的表决票是否超过发出的票数；

3、统计表决票。

四、计票结束后，由监票人宣读表决结果。

云南城投置业股份有限公司董事会

2022年4月18日

云南城投置业股份有限公司

2022年第三次临时股东大会会议议程

现场会议的召开时间：2022年4月18日（星期一）14:00

网络投票的起止时间：通过交易系统投票平台的投票时间为2022年4月18日9:15-9:25, 9:30-11:30, 13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为2022年4月18日9:15-15:00。

现场会议地点：公司17楼会议室（昆明市西山区西园南路34号融城优郡A4栋写字楼）

现场会议主要议程：

- 一、主持人介绍出席会议的股东情况；
- 二、会议审议以下议案：
 - 1、《关于变更公司注册地址的议案》
 - 2、《关于公司2022年投资事项的议案》
 - 3、《关于公司进行债务抵偿暨关联交易的议案》
- 三、股东发言, 公司答疑；
- 四、选举监票人和计票人；
- 五、股东对议案进行表决；
- 六、清点表决票及宣布表决结果；
- 七、律师发表见证意见；
- 八、大会结束。

云南城投置业股份有限公司董事会编印

议案一：

关于变更公司注册地址的议案

各位股东：

公司原注册地址为云南省昆明官渡区民航路 869 号融城金阶 A 座，现为统一公司办公地址及注册地址，拟将公司注册地址变更为云南省昆明市西山区西园南路 34 号融城优郡 A4 栋，并对《公司章程》中相应内容进行修订。

本议案已经公司第九届董事会第三十五次会议审议通过，现提交公司 2022 年第三次临时股东大会审议。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2022 年 4 月 18 日

议案二：

关于公司 2022 年投资事项的议案

各位股东：

根据目前国内房地产行业宏观环境及市场形势，结合公司当前投资模式与发展战略，为提高公司投资决策效率，现拟提请公司股东大会批准公司 2022 年如下投资事项：

一、2022 年公司计划投资总额不超过 80 亿元，在上述投资计划总额范围内，涉及如下事项，董事会在取得股东大会授权之同时，进一步转授权公司总经理办公会进行决策：

1、对于公司已参与的城中村、棚户区等改造涉及的土地一级开发项目，公司拟按照国家相关规定获取土地进行项目二级开发的；

2、对于已经公司内部决策流程审议通过的项目，因调整或补充定位，增加的配套类衍生投资；

3、对于公司及下属公司、拟新设独资或合资公司参加公开市场竞拍、竞标的事项，具体事项为：参与土地市场公开“招、拍、挂”获取土地的报名及竞价事项；参与司法拍卖获取资产或股权的报名及竞价事项；参与城中村、棚户区、旧城改造等涉及的土地一级开发公开招投标的报名及投标事项；参与政府或其平台组织的公共基础设施建设项目公开招投标的报名及投标事项。

二、根据市场变化和公司产品建设及项目拓展需要，在不超过 2022 年投资计划总额 20%的范围内授权公司董事会调整投资计划总额。

三、公司下属商业管理类轻资产公司对外承租及运营资产的事项，投资总额累计不超过 5,000 万元的，董事会在取得股东大会授权之同时，进一步转授权公司总经理办公会进行决策。

四、接受非关联方的项目委托代建及委托管理事宜，在公司无须承担投资义务且交易产生的利润不超过 2,000 万元的，董事会在取得股东大会授权之同时，进一步转授权公司总经理办公会进行决策。

五、对于经公司内部决策流程审议通过的项目，根据项目实际情况，需成立配套的经营、管理服务类等相关公司，其出资额不超过人民币 1,000 万元（不含 1000 万元）的，董事会在取得股东大会授权之同时，进一步转授权公司总经理办公会进行决策。

上述投资事项有效期自 2022 年第三次临时股东大会审议通过之日起至 2022 年 12 月 31 日止。

本议案已经公司第九届董事会第三十五次会议审议通过，现提交公司 2022 年第三次临时股东大会审议。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2022 年 4 月 18 日

议案三：

关于公司进行债务抵偿暨关联交易的议案

各位股东：

公司拟与云南城投健康产业投资有限公司（下称“健康公司”）、昆明市西苑房地产开发经营有限公司（下称“西苑公司”）进行债务抵偿，具体情况如下：

一、交易概述

健康公司为公司控股股东云南省康旅控股集团有限公司（下称“康旅集团”）的下属控股子公司。截止 2021 年 12 月 31 日，健康公司对公司的债权本金为 970,188,866.66 元，资金占用费约为 186,771,153.08 元，债权本息合计约为 1,156,960,019.74 元。

西苑公司为“融城园城”项目开发商，持有坐落于昆明市昌源北路与科新路交叉口 A1 地块 A 栋独栋商业及车位（商业建筑面积 3814.32 平方米，产权车位 10 个，以下合称“抵偿资产”），抵偿资产的暂定价格为 8,041.22 万元，其中：商业部分总价 7,928.32 万元，车位部分总价 112.9 万元；最终价格以经有备案权限的上级主管部门或单位备案的评估结果为准。公司下属全资子公司云南红河房地产开发有限公司对西苑公司进行受托管理。截止 2021 年 12 月 31 日，公司对西苑公司享有债权本金 20,488,203.49 元。

经友好协商，公司、健康公司、西苑公司同意：由西苑公司以其持有的抵偿资产代公司向健康公司偿还部分债务，债务抵偿后，公司需对西苑公司承担的债务约为 5,992.40 万元；公司对健康公司承担的债务减少约 8,041.22 万元，健康公司对公司享有剩余债权本息约 107,654.78 万元。

根据《上海证券交易所股票上市规则》和《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 5 号——交易与关联交易》的相关规定，健康公司为公司关联法人，本次交易构成关联交易，关联董事李家龙先生、陈勇航先生均回避了本议案的表决。

二、交易各方当事人情况介绍

1、关联方情况介绍

名称：云南城投健康产业投资有限公司

法定代表人：李钰

成立日期：2007年4月28日

注册资本：489,359.1279万元

公司类型：有限责任公司（国有控股）

注册地址：云南省昆明市高新区海源北路六号高新招商大厦

经营范围：项目投资及对所投资的项目进行管理；国内贸易、物资供销（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

健康公司最近一年的主要财务指标：

（单位：元）

科目	2021年12月31日（未经审计）
资产总额	8,183,789,254.83
净资产额	6,215,759,176.32
营业收入	1,340,512,031.15
净利润	20,813,118.76

健康公司目前的股权结构为：康旅集团持股 61.30%；华泰证券（上海）资产管理有限公司持股 38.70%。

2、西苑公司的基本情况

名称：昆明市西苑房地产开发经营有限公司

法定代表人：严磊

成立日期：2002年5月17日

注册资本：11,000万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：云南省昆明市五华区海源北路丽阳星城

经营范围：房地产开发经营；建筑材料（危险化学品除外）、五金交电、金属材料的批发、零售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

西苑公司最近一年的主要财务指标：

(单位: 元)

科目	2021年12月31日(未经审计)
资产总额	1,169,015,913.84
净资产额	224,685,538.70
营业收入	573,861,470.48
净利润	-6,699,418.48

西苑公司目前的股权结构为: 芜湖歌斐资产管理有限公司持股 100%。

三、拟签订协议的主要内容

公司与健康公司、西苑公司拟签订的《债权债务抵偿协议》(下称“本协议”)主要内容如下:

1、公司、健康公司、西苑公司同意, 由西苑公司以其持有的坐落于昆明市五华区昌源北路与科新路交叉口(对应国有土地使用权证号: 五国用(2013)第00066号)的部分资产代公司向健康公司履行部分债务偿还义务。

2、公司、健康公司、西苑公司同意, 抵偿资产的暂定价格约为 8041.22 万元(其中商业部分总价 7928.32 万元, 车位部分总价 112.9 万元), 最终价格以经有备案权限的主管部门或单位备案的评估结果为准。

3、西苑公司应在签订本协议之日起 30 个工作日内与健康公司签订《商品房买卖合同》并完成网签备案, 在完成网签备案之日起十个工作日内, 西苑公司应将抵偿资产交付给健康公司; 西苑公司应在《商品房买卖合同》网签备案后, 且健康公司配合提交办理不动产证相关资料及缴纳相关费用后, 180 个工作日内将抵偿资产的不动产权证办理至健康公司名下; 健康公司无需实际向西苑公司支付抵偿资产购房款, 因西苑公司同意在前述购房款范围内代公司向健康公司履行债务偿还义务, 健康公司应付西苑公司的抵偿资产购房款与西苑公司代公司向健康公司偿还债务的同等金额进行抵销; 因西苑公司代公司向健康公司履行债务人义务, 公司欠付西苑公司债务(即购房款金额), 自本协议约定的健康公司和西苑公司签订《商品房买卖合同》并办理网签备案之日起, 截止 2021 年 12 月 31 日西苑公司欠付公司的债务本息 20,488,203.49 元与公司向西苑公司所负债务中的同等金额进行抵销。

4、各方确认, 健康公司和西苑公司签订《商品房买卖合同》并办理网签备

案，健康公司原对公司享有的债权（含本金以及截止 2021 年 12 月 31 日公司应付资金占用费）与《商品房买卖合同》约定的购房款同等金额的部分即抵销，本次债务抵销优先抵销公司对健康公司的应付资金占用费，若有剩余部分则抵销相同金额部分的公司对健康公司的应付本金。本次债务抵销完成后，健康公司和公司之间尚未抵销的债权债务，由健康公司和公司仍按原债权文件执行。

5、本协议履行过程中，若发生任何争议的，均应通过友好协商解决，协商不成的，任何一方均有权向健康公司住所地有管辖权的人民法院起诉。

6、本协议自健康公司、公司、西苑公司法定代表人或其授权代表人签字并加盖单位公章之日起生效。

四、关联交易的目的及对公司的影响

本次公司、健康公司、西苑公司进行债务抵偿，能够减轻公司的债务负担，促进西苑公司商业地产库存去化。

五、需要特别说明的历史关联交易

截止 2021 年 12 月 31 日，健康公司对公司的债权本金为 970,188,866.66 元，资金占用费约为 186,771,153.08 元，债权本息合计约为 1,156,960,019.74 元。

本议案已经公司第九届董事会第三十五次会议审议通过，现提交公司 2022 年第三次临时股东大会审议。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

